

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt
Waltrop für den Bereich "Im Berg"

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 14. 3. 1972 beschlossen, für den Bereich "Im Berg" einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG aufzustellen. Dieser Beschluß ist hinsichtlich der Plangebietsgrenzen vom Rat der Stadt Waltrop am 26. 10. 1972 ergänzt worden. Weiter ist durch Beschluß vom 19. 4. 1977 das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 geringfügig geändert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 hat den Zweck, im nördlichen Stadtbereich Bauland nahe der Stadtmitte anzubieten.

2. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Nördliche Seite der Bahnhofstraße, von der östlichen Seite des Flurstückes 18 der Flur 23, bis zur westlichen Seite des Flurstückes 61 der Flur 23, südliche Seite der Straße "Nordring" von der westlichen Seite des Flurstückes 130 bis zur östlichen Seite des Flurstückes 109 der Flur 23, Überquerung der Gasstraße von der östlichen Seite des Flurstückes 109 der Flur 23 bis zur westlichen Seite des Flurstückes 107 der Flur 22, südliche Seite der verlängerten Straße "Nordring" von der westlichen Seite des Flurstückes 107 bis zur östlichen Seite des Flurstückes 108 der Flur 22.

Im Osten:

Westliche Seite der Straße "Am Iländ" von der Bahnhofstraße bis zur südlichen Seite des Flurstückes 256 der Flur 23, südliche Seite der Flurstücke 256, 257, 258, 259 und 260 der Flur 23, westliche Seite der Flurstücke 260, 142, 137, 136 und 130 der Flur 23, östliche Seite des Flurstückes 12 der Flur 22, östliche Seite des Flurstückes 6 der Flur 22 von südlicher Seite des Flurstückes bis zur Eisenbahnlinie Hamm-Osterfeld.

Im Norden:

Südliche Seite der Eisenbahnlinie Hamm-Osterfeld von der östlichen Seite des Flurstückes 6 der Flur 22 bis zur westlichen Seite der Eisenbahnbrücke "Im Siepen", südliche und westliche Seite des Flurstückes 32 der Flur 21, südliche Seite der Straße "Im Siepen" von der westlichen Seite des Flurstückes 32 der Flur 21 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 120 der Flur 47.

Im Westen:

Überquerung der Straße "Im Siepen" von der südlichen Seite des Flurstückes 120 der Flur 47 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 316 der Flur 47, östliche Seite der Flurstücke 316, 131, der Flur 47, von der nördlichen Seite des Flurstückes 316 der Flur 47 bis zur südlichen Seite des Flurstückes 131 der Flur 47, Überquerung des Flurstückes 607 (Weg) von der südlichen Seite des Flurstückes 131 der Flur 47 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 4 der Flur 23, östliche und südliche Seiten des Flurstückes 4 der Flur 23, südliche Seite des Flurstückes 323 der Flur 47, Überquerung des "Nordinges" von der südlichen Seite des Flurstückes 323 der Flur 47 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 677 der Flur 46, östliche Seiten der Flurstücke 677 und 179 der Flur 46 von der nördlichen Seite des Flurstückes 179 der Flur 46, nördliche und östliche Seite des Flurstückes 180 der Flur 46, von der östlichen Seite des Flurstückes 179 der Flur 46 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 18 der Flur 23, nördliche und östliche Seite des Flurstückes 18 der Flur 23 bis zur Bahnhofstraße.

3. Ziele und Inhalt der Planung:

3.1 Ziele der Landesplanung

Die Stadt Waltrop liegt nach dem Landesentwicklungsplan I des Landes Nordrhein-Westfalen in der Ballungsrandzone. Die Ballungsrandzonen sollen der Entlastung der Ballungkerne dienen, dabei sind Arbeitsstätten, Wohngebiete

und Erholungsgebiete einander zweckmäßig zuzuordnen. In den Ballungsrandzonen ist eine Stadtlandschaft mit ausgeprägten Siedlungsschwerpunkten anzustreben.

Nach dem Landesentwicklungsplan II, der das System von Entwicklungsschwerpunkten und Entwicklungsachsen darstellt, auf das die gesamte Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen auszurichten ist, liegt die Stadt Waltrop an der Entwicklungsachse I. Ordnung, die von Kleve, Emmerich über Wesel, Dorsten, Marl, Datteln nach Hamm, Münster und Minden führt. Die Stadt Waltrop ist durch ihre Zugehörigkeit zur Ballungsrandzone ein Entwicklungsschwerpunkt 3. Ordnung. Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Berg" der Stadt Waltrop entspricht diesen Zielen der Landesplanung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waltrop entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Ausweisung: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, Flächen für den ruhenden Verkehr, Gewerbegebiet und Grünflächen.

3.3 Das Bebauungsplangebiet ist in einer Anzahl kleinerer überschaubarer Wohnbereiche (mit überwiegend ein- und/oder zweigeschossiger Bebauung) gegliedert. Die Straßen sind so angelegt, daß einerseits kurze Wege und gute Orientierbarkeit für den Kraftfahrer gegeben sind, andererseits die Beeinträchtigungen der Wohnbereiche durch den fließenden Verkehr auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die öffentlichen Grünflächen enthalten ein inneres Erschließungssystem, über das viele Grundstücke abseits der Straße erreicht werden können.

Von den im Westen und im Osten liegenden Gewerbeflächen sind die Wohnbereiche durch öffentliche Grünflächen geschützt. Diese Grünflächen können schalldämmende Baumaßnahmen aufnehmen.

Die im Süden des Bebauungsplangebiets liegenden Grundstücke an der Bahnhofstraße werden als Mischgebiet, ein im Südwesten (in der Nähe des Marktplatzes) liegender größerer Baubereich als Kerngebiet ausgewiesen.

Art der Bebauung und Größe der Baugrundstücke sind so differenziert, daß das Angebot unterschiedlichen Wünschen künftiger Bauherren weitgehend entsprechen wird.

3.4 Für den ruhenden Verkehr sind zum einen in den Wohnstraßen einseitig und in der Wohnsammelstraße "Nordring" beidseitig Parkspuren angelegt, zum anderen ist für jede Wohnungseinheit ein Einstellplatz bzw. eine Garage vorgesehen worden.

3.5 Die Fläche für den Gemeinbedarf dient sowohl dem Bedarf der künftigen Bewohner dieses Baugebietes als auch dem der Bewohner des nördlichen Stadtteils von Waltrop. Die Entwässerungsleitungen sind z. T. bereits verlegt. Ihr Anschluß an den verrohrten Vorfluter "Moselbach" ist gesichert. Der Anschluß des Gebiets an das Wasser-, Gas- und Stromnetz bereitet keine besonderen Schwierigkeiten.

4. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BBauG eingeleitet worden.

5. Wohnbilanz

94 WE 1-gesch. Häuser im reinen Wohngebiet (WR)	14,52 %
239 WE 2-gesch. Häuser im reinen Wohngebiet (WR)	36,95 %
40 WE 3-gesch. Häuser im reinen Wohngebiet (WR)	6,18 %
30 WE 1-gesch. Häuser im allgemeinen Wohngebiet (WA)	4,65 %
22 WE 2-gesch. Häuser im allgemeinen Wohngebiet (WA)	3,40 %
71 WE 3-gesch. Häuser im allgemeinen Wohngebiet (WA)	10,97 %
10 WE 2-gesch. Häuser im Mischgebiet (MI)	1,55 %
41 WE 3-gesch. Häuser im Mischgebiet (MI)	6,33 %
100 WE 4-gesch. Häuser im Kerngebiet (MK)	15,45 %
<u>647 WE im Plangebiet</u>	<u>= 100,00 %</u>

6. Zahl der Einwohner

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen
je WE (= Wohnungseinheit)

647 WE x 3 = 1.941 Einwohner

7. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche	5,90 ha	18,47 %
Private Verkehrsfläche	0,16 ha	0,50 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,52 ha	1,63 %
Öffentliche Grünflächen	3,14 ha	9,83 %
Netto-Wohngebiet (WR und WA)	17,99 ha	56,32 %
Netto-Kerngebiet (MK)	1,11 ha	3,48 %
Netto-Mischgebiet (MI)	2,10 ha	6,58 %
Netto-Gewerbegebiet (GE)	1,02 ha	3,19 %
	<u>31,94 ha</u>	<u>100,00 %</u>

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

- a) Öffentliche Straßen, Parkflächen und Fußwege
59.000 qm x 65,-- DM/qm = 3.835.000,-- DM
- b) Straßenbeleuchtungsanlagen
Lichtmaste, Leuchtkörper, Verkabelung
einschl. erforderlicher Erd- und Beton-
arbeiten
5.050 m x 60,-- DM/m = 303.000,-- DM
- c) Mischwasserkanäle
in verschiedenen Dimensionen
450 m x 800,-- DM/m = 360.000,-- DM
3.690 m x 400,-- DM/m = 1.476.000,-- DM
- d) Öffentliche Grünflächen und Kinder-
spielplätze
31.400 qm x 20,-- DM/qm = 628.000,-- DM
- e) Regenrückhaltebecken 300.000,-- DM
- f) Grunderwerbskosten
der öffentlichen Flächen (Straße, Wege,
Grünanlagen)
59.000,-- qm Straßen-, Parkflächen u.
Fußwege
31.400,-- qm Grünflächen u. Spielplätze
90.400,-- qm x 30,-- DM/qm = 2.712.000,-- DM
Diese Kosten gehen im Umlegungsverfahren auf.
- g) Grunderwerbsnebenkosten
Vermessungs- und Notariatskosten
(geschätzt)
und zur Abrundung 36.000,-- DM
9.650.000,-- DM

Waltrop, den 26. Mai 1977

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



Dipl.-Ing. Möhlmann
Technischer Beigeordneter